Zienswijzennota bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong." heeft met ingang van 27 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt.

Reclamant 1:
Kort samengevat brengt reclamant de volgende punten naar voren:

1.) De reclamant stelt dat hij van kennissen de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in de Staatscourant heeft ontvangen. Hij stelt dat hij in het verleden dit soort informatie van de Gemeente kreeg door te kijken in week- of wijkblaadjes, doch dat geruime tijd dit niet meer het geval is. Reclamant stelt dat hij door puur toeval in het bezit is gekomen van deze publicatie;
2.) De reclamant vervolgt door aan te geven dat hij sinds 15 juni 1993 op het perceel Aletta Jacobsstraat woont. Reclamant geeft tevens aan dat hij de allereerste bewoner is van dit deel van het uitbreidingsplan Caumerveld. Vervolgens constateert hij dat vanaf het begin de 2 percelen langs het doodlopende stukje van de Aletta Jacobsstraat als bouwkavels aangemerkt zijn geweest. Vervolgens zijn verkocht en ook de huisnummer 7 en 9 zijn toegekend. De reclamant geeft dat de groenvoorziening met inmiddels zes volwassen bomen, een "huis"-nummer toegewezen heeft gekregen. Dat eveneens in de tussentijd het bestemmingsplan van Aletta Jacobsstraat ONG (=9) is gewijzigd aangezien er nu een ontwerp voorligt om deze kavel tot bouwkavel te bestemmen. De reclamant concludeert dat hij nu moeilijk bezwaar kan hebben tegen het opnieuw aanvragen van een bouwbestemming voor het bewuste perceel. De reclamant vraagt tenslotte om blijvend te worden geïnformeerd wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het bewuste perceel wordt aangevraagd.

Reactie gemeente
Het publiceren van de gemeentelijke bekendmakingen vindt sinds geruime tijd enkel en alleen digitaal plaats op het digitaal gemeenteblad. De mogelijkheid bestaat om zich te abonneren op deze gemeentelijke bekendmakingen. Op deze manier kan de reclamant de bekendmakingen die worden gepubliceerd automatisch ontvangen. Op deze manier kan de reclamant ook op de hoogte blijven van een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woonhuis op het bewuste perceel.

Resumé
Zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

Reclamant 2:
De zienswijzen van reclamant 2 behelst de volgende opmerkingen:
1.) Mogelijkheid tot bebouwing nooit benut;
2.) Belemmering van vrij uitzicht;
3.) Het ontnemen van licht inval;
4.) 0ntnemen van zonlicht op terras (zuiden);
5.) Schending van de privacy;
6.) Aantasting van groen in de omgeving;
7.) Veilige verkeersbeweging in 2 richtingen niet mogelijk;
8.) Waarde vermindering huidige woning.

Ten slotte verzoekt de reclamant naar aanleiding van bovenstaande argumenten en zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente
De reclamant geeft aan op welke gronden het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd zou moeten worden vastgesteld. Maar een nadere motivering van deze gronden ontbreekt. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning

van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van het huidige bestemmingsplan "Heerlen Zuid" was het perceel reeds voorzien van een woonbestemming echter zonder bouwvlak. Met het thans voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak teruggegeven aan het perceel. De genoemde punten waren reeds mogelijk bij de uitoefening van de terplekke geldende woonbestemming. De toevoeging van een bouwvlak zullen een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is. Voor de gestelde eventuele waardevermindering van het woonhuis van de reclamant bestaat op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in (plan)schade in te dienen.

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 3:
De reclamant brengt de volgende punten naar voren:

1.) De reclamant stelt dat vorig jaar op 3 oktober het woonhuis aan de Aletta Jacobsstraat 7, is aangekocht. De reclamant stelt dat de aankoop het resultaat was van een ruim drie jaar durende zoektocht waarbij werd gezocht naar een voor reclamant geschikte woning met veel daglicht in deze wijk, waar reclamant al 20 jaar met veel plezier woont;
2.) De reclamant vervolgt door te stellen dat zij de afgelopen jaren erachter is gekomen dat de mate van licht in de woning veel invloed heeft op het energieniveau en het gevoelsleven van reclamant, vandaar dat dit voor reclamant een zeer specifieke wens is bij het zoeken van een woonhuis;
3.) Reclamant stelt dat de woning aan de Aletta Jacobsstraat 7 aan drie kanten raampartijen heeft waaronder een grote erker aan de zijkant van het huis; hierdoor komt er veel daglicht binnen. De verkoper heeft de reclamant verzekerd dat op de kavel naast het door haar aangekochte huis niet meer gebouwd mocht worden vanwege het besluit d.d. 4 april 2014 om de woningbouwtitel te schrappen (voor nummer 9; zie bijlage). Reclamant concludeert vervolgens dat het besluit om de woningbouwtitel te schrappen, was gebaseerd op het volgende: *"In 2014 heeft de gemeente Heerlen contingenten wegbestemd en bouwplannen geschrapt als gevolg van het 'structuurvisiebesluit Wonen en Retail'*." Reclamant stelt dat als koper van het woonhuis erop mocht vertrouwen dat dit besluit niet al na een paar jaar, deels, wordt teruggedraaid;
4.) Reclamant vervolgt door te stellen dat er een aanbouw is gepland in een hoek met glazen schuifwanden, zodat ook in de winter met open schuifpui de zon binnen komt. Daarbij merkt de reclamant op dat zij fulltime werkt en als reclamant thuiskomt de zon op het westen staat zodat nog kan worden genoten van de zon. De reclamant stelt dat de tekeningen en bouwplannen klaar zijn en de opdracht inmiddels is verstrekt aan een aannemer. De reclamant concludeert dat de rechterkant van de schuifpui tevens de zijde is van een eventueel te bouwen woonhuis, mocht het ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld en een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonhuis (nummer 9) worden afgegeven. De reclamant is van mening dat een te realiseren woning op het bewuste perceel alle zon aan deze zijde van het perceel/ huis van de reclamant zal blokkeren. Ook is de reclamant van mening dat aan de bestaande erker aan deze zijde zal zich hetzelfde probleem zal voordoen. Een bijbouw van 4m. hoog tegen de erfgrens aan, is voor reclamant een zogenoemd horrorscenario; het hoofdgebouw met 7m. goothoogte haalt het laatste beetje daglicht weg, aldus reclamant;
5.) De reclamant concludeert tenslotte dat op 3 oktober 2020 toen de handtekening werd gezet onder het koopcontract, er geen enkele reden was om aan te nemen dat er verandering zou komen in de directe omgeving en meer concreet het buurkavel. De woning is aangeschaft door reclamant vanwege het vrijstaande karakter en in de taxatie is daar ook rekening mee gehouden. Er waren volgens reclamant geen enkel voortekenen van deze plannen. De reclamant sluit af door te stellen dat zij enorm in haar belangen wordt geschaad door het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. vast te stellen. Vaststelling

van het thans voorliggend bestemmingsplan zou volgens de reclamant betekenen dat een aanvraag omgevingsvergunning voor een woonhuis wordt ingediend.

Reactie gemeente
Het bewuste perceel heeft op het grond van het nu geldende bestemmingsplan "Heerlen Zuid" de bestemming "Wonen", zonder een bouwvlak. Kort gezegd betekent dit dat terplekke geen woonhuis kan worden gerealiseerd, maar wel andere bouwwerken met de daarbij behorende bouwmassa. Met het in procedure van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong." wordt een bouwvlak teruggegeven aan het bewuste perceel en is het mogelijk om ter plekke een woonhuis te realiseren. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toevoeging van een bouwvlak zal een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is.

In 2014 heeft de gemeente Heerlen contingenten wegbestemd en bouwplannen geschrapt als gevolg van het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail'. Gelet op de veranderende woningmarkt en de verbeterde economie is thans sprake van enige aanpassing en versoepeling van het woningbouwbeleid. De gemeente Heerlen heeft één contingent beschikbaar gesteld voor deze locatie. De redenen daarvan zijn dat op deze manier het bouwvlak wordt afgebouwd, dat het slechts om één woning gaat en het vrijstaande woningtype goed passend is in deze omgeving en dat hier in het verleden reeds een aanvang is gemaakt met het realiseren van een woning. De gemeente heeft dit contingent reeds gecompenseerd bij het wegbestemmen van bestaande bouwtitels. Gelet op deze motivering is de bouw van deze woning aanvaardbaar in relatie tot de contingentenbenadering.

De reclamant heeft onlangs het woonhuis naast het bewuste perceel aan de Alleta Jacobsstraat aangekocht en is voornemens het woonhuis aan te passen. Op het moment van aankoop gold het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" nog op het bewuste perceel. Op dit moment is de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak van toepassing op het perceel. Dit betekent dat de reclamant een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan indienen. In het kader van die procedure wordt gekeken of de reclamant planologisch nadeel heeft ondervonden door de vaststelling van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong.

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 4:
De reclamant brengt de volgende punten naar voren:
1.) Grote inbreuk op de privacy, door inkijk vanuit de beoogde woning over onze gehele achtertuin;
2,) Het weggedeelte waar de beoogde woning gebouwd zal worden, is veel te smal om in twee richtingen te berijden;
3.)Parkeeroverlast door het ontbreken van voldoende voorzieningen daaromtrent in de directe omgeving;
4.)Waardevermindering van de woning van reclamant op grond van het gestelde onder punt a);
5.)Verdwijnen van schaars aanwezige groenvoorzieningen in onze wijk;
6.)Geluidsoverlast en overige hinder tijdens een wellicht lange bouwperiode.

Reclamant sluit af met het vriendelijke doch dringend verzoek om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente
De reclamant geeft aan op welke gronden het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd zou moeten worden vastgesteld. Maar een nadere motivering van deze gronden ontbreekt. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning

van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van het huidige bestemmingsplan “Heerlen Zuid” was het perceel reeds voorzien van een woonbestemming echter zonder bouwvlak. Met het thans voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak teruggegeven aan het perceel. De genoemde punten waren reeds mogelijk bij de uitoefening van de terplekke geldende woonbestemming. Ook het verlies van het groene karakter van het bewuste perceel. De toevoeging van een bouwvlak zal een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is.

Resumé

Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.